

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Klöverängen 2**

769615-5188

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klöverängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

### Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Klöverängen 2. Föreningen har övertagit fastigheten 2007-05-31 från Akelius fastigheter via Grundborgen FFWSX AB. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

#### Byggnadsår 1968

Föreningens byggnad består av 216 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 15 med hyresrätt. Till byggnaden hör också 224 st parkeringsplatser och 20 garage som hyrs ut till boende i föreningen. Det finns 12st laddplatser för elbilar, varav en är publik, dvs går att utnyttja för laddning även av icke boende. Till byggnaden hör också lokaler med en yta 1 511 kvm samt källarlokal med en yta på 508 kvm. Det finns tre tvättstugor att tillgå samt en övernattninglägenhet som går att boka på internet. Fr o m i år finns det även ett hobbyrum som går att boka för lättare hantverksarbeten etc. Även ett sk bytarrum har skapats, där medlemmar kan lämna och byta saker av värde med varandra. Dessa båda har dock pga rådande omständigheter kring Covid-19 ännu inte tagits i bruk.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 16 122 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

21 st	1 rum och kök
98 st	2 rum och kök
77 st	3 rum och kök
35 st	4 rum och kök

nk

## **Föreningens lokaler**

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t o m</u>
Hemtjänst	170	2024-05-31
Livsmedelsaffär	1303	2025-06-30
Hårvård	48	2024-04-30
Judoklubb	508	2023-01-31

## **Fastigheternas tekniska status**

Styrelsen har under året arbetat med och uppdaterat den underhållsplan som ligger till grund för framtida underhållsarbeten i och kring fastigheten.

Planen kommer att ligga till grund för föreningsstämans beslut om att reservera och ta i anspråk fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till cirka 120 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden. Ökningen från föregående år beror på en uppdatering gjord i samband med byte av teknisk förvaltare.

Inom de kommande fem åren planeras bl a omkoppling av vattenledningarna till den nya kulverten samt utbyte av spillvattenrör i källare och avstängningsventiler för tappvatten. Renovering av taket och fasad på affärshuset, renovering av fasader och fortsatt uppfräschning av entreérerna med bättre belysning, handledare m.m, omasfaltering och märkning av parkeringsplatser, isolering av vindar samt viss renovering av hyreslägenheter.

## **Fastighetsförvaltning**

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning och sedan i år har den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln tagit över av Luco AB Avtalet med Luco AB är nytecknat för året.

Föreningen har sedan ett antal år tillbaka hjälp av Fixarna, en grupp vuxna från ett särskilt boende, som tillsammans med en tidigare styrelsemedlem bl a ordnar med rabatter, städar gården och i övrigt hjälper styrelse och fastighetsskötare med enklare sysslor.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Renovering

Föreningen har totalrenoverat en uppsagd hyreslägenhet som sedan upplåtits i egen regi. Källare har målats och entrédörrarna slipats och lackats om. Vidare har vindarna städats ur för att kommande isolering ska kunna utföras. Sotning har utförts. Denna kommer förhoppningsvis även underlätta utredning av befintliga ventilationsproblem eftersom dessa troligen till stor del orsakas av felaktigt inkopplade köksfläktar. Till sist är även omkoppling till den nya kulverten påbörjad.

### Utemiljö

Under året har det planterats träd och buskar på gården samt vid de nya uteplatserna. Även träd för plantering runt fastigheterna är beställda. Offerter har tagits för ny belysning och handledare vid entréer och även detta arbete är beställt.

### Ekonomi

Föreningen har upplåtit en hyreslägenhet samt lagt om ett lån som förfallit och därmed minskat räntekostnaderna. Befintliga avtal har setts över och justerats och i övrigt har bara nödvändiga mindre planerade renoveringar utförts för att istället öka likviditeten.

### Boendeaktiviteter

Det har under året bildats en Gårdsgrupp med uppgift att komma med idéer kring miljö samt trivsel och aktiviteter för de boende. Gruppen har även skapat, och kommer att sköta om, hobby- och bytarrum. Pga rådande omständigheter har de aktiviteter som skapats hållits utomhus, bl a caféverksamhet och glöggmingel med tipspromenad.

Inga gårdsdagar har arrangerats då det inte funnits behov.

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Avgifterna för 2021 höjdes med 2%.

Årsavgift 2020: 694,20 kr/m<sup>2</sup>

#### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr /lgh och blir totalt 330 099 kr, föreningen betalar även 1 % av taxeringsvärdet för lokaler vilket blir 105 970 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

#### Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på - 1 168 3260 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 3 349 000 kr samt planerat avlyft från yttre fond med 2 860 000.

### **Medlemsinformation**

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-24.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-16. I stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar varav 25 via poströster.

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 288 (290) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 216

Samägare 72

Under året har en bostadsrätt upplåtits från hyreslägenhet till bostadsrätt

Under året har 34 lägenheter överlåtits. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 476 kr.

#### Nyhets-/informationsbrev

Föreningen ger ut skriftlig information månadsvis via skriften Klövernytt som sätts upp på föreningens anslagstavlor i varje entré samt utanför styrelseexpeditionen. Här finns information om städdagar, container och dylikt. Föreningen har en websida där viktig information kontinuerligt uppdateras. Skriftlig information delas ut till samtliga medlemmar vid behov.

✍

## Styrelse, revisorer och valberedning

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Olsson	Ordförande
Jörgen Bengtsson	Vice Ordförande
Marielle Jenslöv	Kassör
Pascal Ligny	Ledamot
Oliver Tidblom Kjellberger	Ledamot
Oskar Löf	Ledamot
Annika Olsson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Olsson, Pascal Ligny, Jörgen Bengtsson och Marielle Jenslöv.

Firman har under året tecknats av Jörgen Bengtsson, Marielle Jenslöv, Mikael Olsson och Oliver Tidblom Kjellberger, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 268 191, 12 000 kr till valberedningen samt 15 609 kr till internrevisor (exkl.sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens e-postadress: [styrelsen@brfkloverangen.se](mailto:styrelsen@brfkloverangen.se) och/eller på telefon 031-876500

Styrelsen har expeditionstid den första och tredje helgfria onsdagen i månaden mellan klockan 18.30-19. Expeditionen ligger på Pinnharvsgatan 5A.

### Revisorer

Revisorer har varit Jan Elverdam, vald av föreningen samt Malin Johannesson med Magnus Emilsson som suppleant, Borevision AB.

### Valberedning

Valberedningen har varit Camilla Broe (sammankallande) och Britt-Marie Kyrklund.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	14 697 738	14 360 774	14 425 934	14 089 012
Resultat efter finansiella poster	-943 320	-29 285 126	-20 017 962	-286 361
Kassalikviditet (%)	50,7	56,1	162,7	478,1
Soliditet (%)	42,1	41,7	49,0	55,7
Fond för yttre underhåll	2 052 571	0	5 102 567	3 747 791
Årsavgift per kvm bostadsyta	694	679	673	653
Lån per kvm bostadsyta	9 909	9 946	8 516	7 586
Skuldränta (%)	1,3	1,3	1,2	1,6
Fastighetens belåningsgrad (%)	54	54	66	59
Taxeringsvärde (tkr)	295 597	295 597	207 455	207 455

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

16

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	145 271 446	24 152 502	0	-23 162 026	-29 285 126	<b>116 976 796</b>
Ökning av insatskapital	644 036	1 655 964				<b>2 300 000</b>
Reservering till yttre fond			3 349 000	-3 349 000		<b>0</b>
Ianspråkstagande av yttre fond			-1 296 429	1 296 429		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-29 285 126	29 285 126	<b>0</b>
Årets resultat					-943 320	<b>-943 320</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>145 915 482</b>	<b>25 808 466</b>	<b>2 052 571</b>	<b>-54 499 723</b>	<b>-943 320</b>	<b>118 333 476</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-54 499 723
årets förlust	-943 320
	<b>-55 443 043</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-55 443 043
	<b>-55 443 043</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*ll*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	14 697 738	14 360 774
Övriga rörelseintäkter	3	495 213	36 258
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 192 951</b>	<b>14 397 032</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll		-1 296 430	-29 915 189
Driftskostnader	4	-9 787 850	-8 805 795
Personalkostnader	5	-387 468	-381 344
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-2 514 326	-2 498 078
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 986 074</b>	<b>-41 600 406</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 206 877</b>	<b>-27 203 374</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 150 197	-2 081 752
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-943 320</b>	<b>-29 285 126</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-943 320</b>	<b>-29 285 126</b>

*pk*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	276 115 321	278 462 283
Inventarier	7	0	4 864
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>276 115 321</b>	<b>278 467 147</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>276 115 321</b>	<b>278 467 147</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	37 052	63 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	231 946	227 287
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>268 998</b>	<b>291 068</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 707 339	1 935 687
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 707 339</b>	<b>1 935 687</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 976 337</b>	<b>2 226 755</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>281 091 658</b>	<b>280 693 902</b>

✚



## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

171 723 948

169 423 948

Fond för yttre underhåll

2 052 571

0

**Summa bundet eget kapital**

**173 776 519**

**169 423 948**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-54 499 723

-23 162 026

Årets resultat

-943 320

-29 285 126

**Summa fritt eget kapital**

**-55 443 043**

**-52 447 152**

**Summa eget kapital**

**118 333 476**

**116 976 796**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

152 950 000

159 750 000

**Summa långfristiga skulder**

**152 950 000**

**159 750 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

6 800 000

600 000

Leverantörsskulder

652 739

995 378

Skatteskulder

53 635

40 685

Övriga skulder

12

84 187

46 619

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

2 217 621

2 284 424

**Summa kortfristiga skulder**

**9 808 182**

**3 967 106**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**281 091 658**

**280 693 902**

*plu*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Klöverängens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Om- och tillbyggnad	10 år
Miljöhus	40 år
Installationer	30 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

#### Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde. Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	11 191 960	10 944 320
Hysesintäkter bostäder	1 104 373	1 093 342
Hysesintäkter lokaler	1 705 004	1 671 768
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	647 426	621 780
Kabeltv	19 584	19 584
Övriga intäkter	11 338	10 182
Återbetalning pga onormalt höga elavgifter	-4 278	-19 201
Återbäring LF	22 331	18 999
	<b>14 697 738</b>	<b>14 360 774</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelse- och pantavgifter	67 120	33 498
Påminnelseavgift	1 960	2 760
Ersättning Naturvårdsverket	81 250	
Ersättning från försäkringsbolag	344 883	0
	<b>495 213</b>	<b>36 258</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	140 599	190 336
Försäkring	219 659	206 687
Reparationer	982 420	354 939
Obligatoriska besiktningkostnader	372 739	141 781
-Uppvärmning	1 343 888	1 237 986
-El	281 112	401 757
-Vatten	733 553	758 531
-Sophämtning	522 569	492 564
Kabel-TV	567 212	565 484
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	2 595 359	2 372 946
Fastighetsskatt	436 069	424 057
Förvaltningskostnader, inkl avtal förvaltning	877 493	749 617
Leasing av anläggningstillgångar	154 663	51 149
Konsultarvoden	427 890	741 194
Möteskostnader	2 627	13 138
Bredband	8 543	7 903
Överlåtelse- och pantavgifter	62 828	23 201
Övrigt	58 626	72 525
	<b>9 787 849</b>	<b>8 805 795</b>

14

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	295 800	291 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	91 668	90 344
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>387 468</b>	<b>381 344</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	295 686 552	288 577 340
Inköp	162 500	7 109 212
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>295 849 052</b>	<b>295 686 552</b>
Ingående avskrivningar	-17 224 269	-14 731 056
Årets avskrivningar	-2 509 462	-2 493 213
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 733 731</b>	<b>-17 224 269</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>276 115 321</b>	<b>278 462 283</b>
Taxeringsvärden byggnader	158 140 000	158 140 000
Taxeringsvärden mark	137 457 000	137 457 000
	<b>295 597 000</b>	<b>295 597 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med 76 635 304.

### Not 7 Inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	198 276	198 276
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>198 276</b>	<b>198 276</b>
Ingående avskrivningar	-193 412	-188 547
Årets avskrivningar	-4 864	-4 865
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-198 276</b>	<b>-193 412</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 864</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Hyses- och avgiftsfordringar	33 519	60 248
Skattekonto	3 533	3 533
	<b>37 052</b>	<b>63 781</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74 234	71 192
Telenor	143 121	141 803
Anticimex	14 591	14 292
	<b>231 946</b>	<b>227 287</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,35	2022-06-01	28 000 000	28 000 000
Handelsbanken	0,90	2024-06-01	28 000 000	28 000 000
Handelsbanken	1,29	2025-12-01	28 000 000	28 000 000
Handelsbanken	1,77	2024-12-01	27 250 000	27 850 000
Handelsbanken	1,14	2023-12-30	10 300 000	10 300 000
Handelsbanken	1,56	2023-12-01	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken	1,42	2024-03-30	17 000 000	17 000 000
Handelsbanken	0,85	2021-02-04	6 200 000	6 200 000
			<b>159 750 000</b>	<b>160 350 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			6 800 000	600 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 156 750 000 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	160 500 000	160 500 000
	<b>160 500 000</b>	<b>160 500 000</b>

**Not 12 Övriga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Moms	72 421	46 619
Personalens källskatt och sociala avgifter	11 766	0
	<b>84 187</b>	<b>46 619</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntor	145 465	159 868
Fjärrvärme	197 807	190 741
El	29 175	30 303
Vatten	186 604	
Renhållning	87 327	20 439
Fastighetsskötsel	149 792	
Revisionsarvoden	24 000	23 300
Arvoden	46 289	24 214
Sociala avgifter	14 544	7 608
Konsultarvoden	24 000	71 250
Installation värmesystem		350 122
Takreovering		250 000
Brandskydd	42 431	
Förutbetalda avgifter och hyror	1 270 187	1 147 998
Övrigt		8 581
	<b>2 217 621</b>	<b>2 284 424</b>

*MM*

Möln dal 2021- 03 - 18

Mikael Olsson



Jörgen Bengtsson



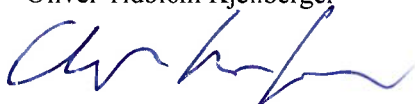
Marielle Jenslöv



Pascal Ligny



Oliver Tidblom Kjellberger



Oskar Löf

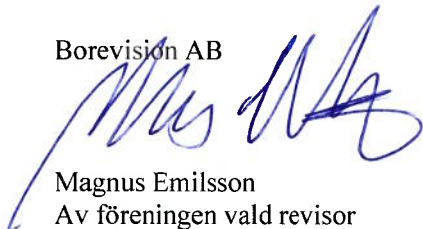


Annika Olsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 03 - 25

Borevision AB



Magnus Emilsson  
Av föreningen vald revisor

Jan Elverdam



Jan Elverdam  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klöverängen 2, org.nr. 769615-5188

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klöverängen 2 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klöverängen 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

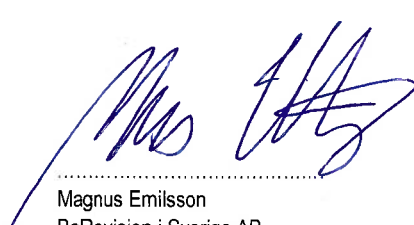
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

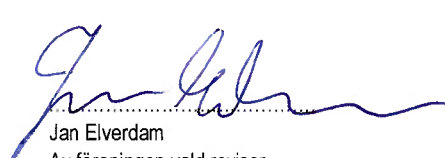
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Möndal den 25/3 2021

  
Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
Jan Elverdam  
Av föreningen vald revisor